

KAJIAN PERSEBARAN RUMAH SUSUN SERTA FAKTOR YANG MEMPENGARUHI DI JAKARTA

Freddy Masito S.
freddy_6223@yahoo.co.id

Su Ritohardoyo
surito@ugm.ac.id

Abstract

One of the problems happened in Indonesia is the increasing of population that inversely proportional to the area which remains unchanged so many people have difficulty to access the areas that will be used as residences.. Methods that used in this research are descriptive statistical analysis, map analysis for spatial data processing, and nearest neighbor analysis that are expected to answer the research questions. Based on the result of nearest neighbor analysis, the distribution of DKI Jakarta is random, South Jakarta is random slightly grouped, East Jakarta is random, Central Jakarta is random slightly grouped, West Jakarta is random, and North Jakarta is random.

Keywords : flat house

Abstrak

Salah satu permasalahan yang terjadi di Indonesia adalah jumlah penduduk yang semakin bertambah berbanding terbalik dengan luas wilayah yang cenderung tetap sehingga banyak sekali penduduk yang mengalami kesulitan mengakses lahan yang akan dijadikan sebagai tempat tinggal. Pada beberapa tahun belakangan ini. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis statistik deskriptif, analisis peta untuk pengolahan data spasial, dan analisis tetangga terdekat yang diharapkan mampu menjawab pertanyaan penelitian. Berdasarkan hasil analisis tetangga terdekat maka diketahui pola persebaran rumah susun di DKI Jakarta adalah Acak sedikit mengelompok, Jakarta Selatan Acak, Jakarta Timur Acak, Jakarta Pusat Acak sedikit mengelompok, Jakarta Barat Acak, dan Jakarta Utara Acak

Kata Kunci : rumah susun

PENDAHULUAN

Dari tahun ketahun bumi akan semakin padat. Jumlah penduduk yang semakin bertambah berbanding terbalik dengan luas suatu wilayah yang cenderung tetap. Bila hal ini dibiarkan maka akan banyak sekali penduduk yang sulit untuk mengakses lahan yang akan dijadikan sebagai tempat tinggal. Hal ini merupakan salah satu permasalahan yang terjadi di Indonesia, dan hampir semua kota besar di Indonesia mengalami masalah seperti ini, tidak terkecuali Jakarta yang merupakan ibu kota dari negara Indonesia. Pada beberapa tahun belakangan ini, Pemerintah Kota Jakarta maupun pemerintah pusat kembali menggalakkan program pembangunan 1.000 Twin Blok rumah susun untuk membantu memecahkan permasalahan permukiman yang terjadi.

Dari rumusan permasalahan diatas, maka tujuan penelitian tertuang dalam beberapa butir berikut ini, yaitu untuk :

- Mengetahui persebaran dan pola persebaran rumah susun yang ada di Jakarta
- Mengidentifikasi faktor apa saja yang mempengaruhi lokasi rumah susun yang ada di Jakarta

Adapun pengertian rumah susun menurut Undang-undang Nomor

20 Tahun 2011) tentang Rumah Susun, menyebutkan bahwa Rumah Susun adalah: bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

METODE PENELITIAN

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data primer dan data sekunder. Data primer yang digunakan peneliti dalam penelitian ini adalah data mengenai Rumah Susun Sederhana Sewa Marunda dan Rumah Susun Sederhana Milik Benhill yang digunakan oleh peneliti sebagai data studi kasus Rumah Susun Sederhana. Sedangkan data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini banyak digunakan oleh peneliti dikarenakan data yang dibutuhkan oleh peneliti dapat dikumpulkan melalui studi dokumentasi berupa penelaahan terhadap dokumen pribadi, resmi kelembagaan, referensi-referensi atau peraturan (literatur laporan, tulisan dan lain-lain) yang memiliki relevansi dengan fokus permasalahan penelitian.

Tabel 1 Data yang digunakan dalam penelitian

Sumber Data	Jenis Data
Data Primer	
1. Observasi	a. Data Rumah Susun Sederhana Marunda dan Benhil
	1. Jumlah : Unit dan tower block
	2. Luas : Unit dan kawasan
	3. Sarana dan Prasarana : Fasilitas, transportasi, dan aksesibilitas
	4. Status Penghuni : Pekerjaan dan pendapatan
2. Informan / Key Person	Informasi khusus mengenai Rumah Susun Sederhana

Data Sekunder	
1. Kementrian PU	Peta sebaran lokasi Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa), RTRW
2. Kementrian Perumahan Rakyat	Pembangunan Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami)
3. BPS	DKI Jakarta Dalam Angka, Podes
4. Sumber Lain : Buku, internet, hasil penelitian, dsb	Data dan informasi lain yang menunjang

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- Analisis statistik deskriptif
- Analisis Peta untuk Pengolahan Data Spasial
- Analisis Tetangga Terdekat
- Faktor yang Mempengaruhi Pola Persebaran
- Survey Lapangan

HASIL DAN PEMBAHASAN

Permukiman merupakan salah satu kebutuhan yang sangat

mendasar bagi manusia. Jumlah penduduk yang semakin bertambah juga menyebabkan kebutuhan akan tempat tinggal yang semakin tinggi, sedangkan jumlah lahan dari tahun ketahun adalah tetap sehingga akan menyebabkan masalah akan semakin sulitnya penduduk untuk mengakses lahan yang akan digunakan sebagai tempat tinggal. Rumah susun merupakan salah satu solusi yang diharapkan bisa mengatasi tingginya permintaan penduduk akan permukiman.

Tabel 2 Persebaran Rumah Susun Sederhana di DKI Jakarta Tahun 2010

No.	Rumah Susun Sederhana	Kota Administrasi					Total (lokasi)
		Jakarta Selatan (lokasi)	Jakarta Timur (lokasi)	Jakarta Pusat (lokasi)	Jakarta Barat (lokasi)	Jakarta Utara (lokasi)	
1.	Jumlah Rumah Susun Sederhana	12	31	13	21	16	93
2.	Luas Area (Ha)	20,1	97,35	28,34	64,19	87,69	297,67
	<1,5	7	13	4	9	9	42
	1,5 - 2,5	3	4	6	7	2	22
	>2,5	2	14	3	5	5	29
3.	Jumlah Blok (Blok)	41	236	48	161	215	701
	<3	8	15	9	10	5	47
	3 – 6	3	6	3	6	4	22
	>6	1	10	1	5	7	24
4.	Jumlah Unit (Unit)	3.880	16.343	9.593	12.164	16.832	58812
	<200	4	8	2	7	2	23
	200 - 400	4	8	3	5	6	26
	>400	4	15	8	9	8	44

5.	Kepadatan Blok (Blok / Ha)	2,04	2,424	1,905	2,461	2,415	2,355
	<2	0	5	4	3	2	14
	2 - 3	12	19	6	13	6	56
	>3	0	7	3	5	8	23

Sumber : Olahan Data Sekunder 2010

Persebaran rumah susun sederhana di setiap Kota Administrasi di DKI Jakarta berbeda-beda. Hal ini dikarenakan tingkatan kebutuhan akan rumah susun sederhana di setiap wilayah berbeda-beda. DKI Jakarta memiliki total rumah susun sebanyak 93 lokasi rumah susun sederhana.

Total luas rumah susun sederhana di DKI Jakarta mencapai 297,67 Ha. Luas rumah susun sederhana memiliki luas yang berbeda-beda, hal ini dikarenakan selain jumlah blok dan unit yang berbeda-beda juga dipengaruhi oleh kemudahan mendapatkan lahan kosong di setiap kota berbeda-beda.

Jumlah blok suatu rumah susun secara langsung akan mempengaruhi luas suatu rumah susun sederhana yang ada. Semakin banyak blok suatu rumah susun

sederhana maka akan semakin luas rumah susun tersebut.

Jumlah unit suatu rumah susun sederhana secara langsung akan mempengaruhi seberapa banyak penghuni yang akan tinggal di rumah susun tersebut. Banyaknya unit suatu rumah susun sederhana secara tidak langsung dipengaruhi oleh banyaknya jumlah blok dan lantai yang ada.

Kepadatan blok rumah susun sederhana didapat dengan cara membagi jumlah blok yang ada dengan luas total di setiap rumah susun sederhana. Semakin tinggi kepadatan blok yang ada maka akan semakin padat jumlah blok yang ada di rumah susun sederhana tersebut sehingga dapat dikatakan rumah susun sederhana tersebut dapat mengoptimalkan penggunaan lahan yang ada.

Tabel 3 Pola Persebaran Rumah Susun Sederhana di DKI Jakarta Tahun 2010

Komponen	Kota Administrasi					DKI Jakarta
	Jakarta Selatan	Jakarta Timur	Jakarta Pusat	Jakarta Barat	Jakarta Utara	
Pola Sebaran Rumah Susun Sederhana						
Hasil Analisis Tetangga Terdekat (T)	0,89	1,08	0,82	1,1	1,11	0,94
Pola Persebaran	Acak	Acak	Acak Sedikit Mengelompok	Acak	Acak	Acak sedikit mengelompok

Sumber : Olahan Data Sekunder 2010

Berdasarkan hasil perhitungan analisis tetangga terdekat melalui software ArcGiss, maka didapat nilai T yang ada di DKI Jakarta adalah 0,94. Total rumah susun sederhana yang ada di DKI Jakarta adalah sebanyak 93

lokasi dengan luas sebesar 297,67 Ha dan jumlah unit sebanyak 58.812 unit. Dengan nilai T sebesar 0,94 maka persebaran rumah susun yang ada di Jakarta masuk kedalam kategori acak sedikit mengelompok. Bila dilihat berdasarkan peta lokasi

rumah susun di setiap kota di DKI Jakarta, maka dapat dilihat bahwa lokasi rumah susun yang ada cenderung tersebar setiap kecamatan memiliki 1 rumah susun. Namun tidak semua kelurahan memiliki bangunan rumah susun sederhana, akan tetapi juga terdapat 1 kecamatan yang memiliki lebih dari 1 lokasi rumah susun.

Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi pola persebaran rumah susun sederhana, yaitu, bencana, kepadatan penduduk, keterbatasan lahan, jumlah sarana dan prasarana, lokasi permukiman kumuh, dan kesesuaian dengan RTRW.

KESIMPULAN

Permukiman merupakan salah satu kebutuhan yang sangat mendasar bagi manusia. Jumlah penduduk yang semakin bertambah juga menyebabkan kebutuhan akan tempat tinggal yang semakin tinggi, sedangkan jumlah lahan yang diketahui adalah tetap sehingga akan menyebabkan masalah akan semakin sulitnya penduduk untuk mengakses lahan yang akan digunakan sebagai tempat tinggal. Rumah susun merupakan salah satu solusi yang diharapkan bisa mengatasi tingginya permintaan penduduk akan permukiman.

Dari penelitian yang telah dilakukan dapat diketahui kesimpulan mengenai isi dari penelitian yang dijabarkan dari kedua tujuan sebagai berikut :

1. Pola Persebaran rumah susun sederhana yang ada di DKI Jakarta dari jumlah 93 lokasi dengan luas sebesar 297,67 Ha dan jumlah

unit sebanyak 58.812 unit, dari hasil analisis dengan menggunakan metode analisis tetangga terdekat, maka pola persebaran rumah susun sederhana yang ada di DKI Jakarta memiliki pola acak sedikit mengelompok. Salah satu yang menyebabkan pola persebarannya acak sedikit mengelompok adalah dikarenakan terdapat beberapa kecamatan di DKI Jakarta yang memiliki jumlah rumah susun sederhana diatas 5 lokasi sehingga jarak antar rumah susun sederhana menjadi lebih dekat dan sedikit mengelompok. Setiap kota yang ada di DKI Jakarta memiliki pola persebaran yang sama, yaitu pola persebaran yang acak. Namun hanya Kota Jakarta Pusat yang memiliki pola persebaran yang berbeda, yaitu pola persebaran rumah susun sederhana berupa acak sedikit mengelompok. Lokasi rumah susun yang ada cenderung tersebar dimana setiap kecamatan memiliki 1 rumah susun. Namun tidak semua kelurahan memiliki bangunan rumah susun sederhana, akan tetapi juga terdapat 1 kecamatan yang memiliki lebih dari 1 lokasi rumah susun..Hasil analisis melalui metode analisis tetangga terdekat pada setiap wilayah kota di DKI Jakarta, adalah : (1) Jakarta Selatan 0,89, (2) Jakarta Timur 1,08, (3) Jakarta Pusat 0,82, (4) Jakarta Barat 1,1, dan (5) Jakarta Utara 1,1.

2. Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi lokasi rumah susun sederhana yang ada di DKI Jakarta, yaitu, tidak rawan bencana, kepadatan penduduk, keterbatasan lahan, jumlah sarana dan prasarana, lokasi permukiman kumuh, dan kesesuaian dengan RTRW. Setiap faktor memberikan

pengaruh yang berbeda-beda terhadap lokasi rumah susun sederhana yang ada.

DAFTAR PUSTAKA :

BPS DKI Jakarta 2010. *Jakarta Dalam Angka 2010*. Jakarta : BPS DKI Jakarta.

Departemen Pekerjaan Umum 2010. *Rusunawa di Indonesia Gagasan, Perkembangan dan Keberlanjutan 2005-2009*. Jakarta.

Pratomo, Yudhi. 2009. Pola Persebaran Permukiman di Kabupaten Kulon Progo dan faktor-faktor yang mempengaruhinya. *Skripsi*. Jogjakarta. Fakultas Geografi UGM

Singarimbun, Masri dan Sofian Effendi. *Metode Penelitian Survey*. Jakarta : LPES.

Tim Fakultas Geografi. 2005. *Pedoman Usulan Penelitian untuk Skripsi Fakultas geografi UGM..* Yogyakarta : Badan Penerbit Fakultas Geografi UGM.

Sekretariat Negara. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun*. Jakarta.

Wikipedia. 2012. Rumah Susun. http://id.wikipedia.org/wiki/Rumah_susun diakses pada tanggal 10 April 2012 pukul 16.50

Bank Data. 2012.<http://www.jakarta.go.id/web/bankdata> diakses pada tanggal 10 April 2012 pukul 16.50